

廊坊临空经济区 28 个村街航空物流区（四期） 棚户区改造项目 实施方案

编制单位（部门）：北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会
咨询（编制）机构：石家庄广汇资产管理咨询有限公司



目录

一、项目基本情况	1
二、项目投资规模、计划及资金方案	10
三、项目运营与预期收益估算	18
四、项目融资与收益平衡财务评估	18
五、项目风险评估及控制措施	35
六、投资者保护措施（还款保障计划）	37
七、信息披露计划及主管部门责任	38

廊坊临空经济区 28 个村街航空物流区（四期） 棚户区改造项目 实施方案

一、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目基本信息表

项目名称	廊坊临空经济区 28 个村街航空物流区（四期）棚户区改造项目
建设内容	航空物流区（四期）棚户区改造项目建设 6112 套安置房，安置房建设用地面积 544.86 亩，可腾空面积 2124.42 亩。项目总用地面积 363242.50 平方米，总建筑面积 1049918.51 平方米，其中，地上总建筑面积 710071.78 平方米（其中：住宅 611083.66 平方米、配套设施 39514.62 平方米、坡道风井 4158.32 平方米、社区配套用房 55315.18 平方米），地下总建筑面积 339846.73 平方米（其中：车库建筑面积 279062.66 平方米，地下室建筑面积 60784.07 平方米）。项目共建设回迁安置房 6112 套。项目预留 597 个广告位。回迁安置房配套道路工程全长 5.81 公里。
总投资	844738.86 万元
计划发行规模	21600 万元
发行年限	5 年
还本付息方式	利息按半年支付，本金到期一次性偿还

2023 年 9 月 27 日河北省财政厅关于调整部分新增政府专项债券资金用途的公告调整的 359200 万元专项债券资金，债券期限 30 年，债券利率 3.36%，剩余年限为 29 年；2025 年本期申请债券资金 21600 万元，剩余债券资金按计划申请。

2、项目实施单位

廊坊临空经济区 28 个村街航空物流区（四期）棚户区改造项目实施单位为北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会，具体情况如下：

名称	北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会
----	------------------------

统一社会信用代码	11131000MB1D805342
住所	北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）片区空港道 58 号临空中心
负责人	丁凌
成立日期	2019 年 9 月 2 日
单位类型	机关单位

项目单位职责：

北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会主要职责为：将临空经济区廊坊片区打造成为“政策洼地、服务高地”，为产业园区建设提供“最优质、最高效、最便捷”的服务，在要素保障、人才引进等方面给予大力支持，力促项目尽快落地建设，探索推行企业投资项目“承诺制”模式，推进完善传统审批定式，提升服务效率。自成立以来，临空管委会深入推进“放管服”改革，积极实现“临空事、临空办”，为临空经济区全面开发建设提供制度保障。2019 年，廊坊临空区·自贸区政务服务中心大厅已经投入使用，“互联网+”政务服务一体化信息平台也在建设之中，临空管委会有效承接河北省下放的 44 项行政许可事项和市级划转的 8 类行政权力。

3、项目建设运营主体。

廊坊临空经济区 28 个村街航空物流区（四期）棚户区改造项目建设运营主体是河北临空集团有限公司，具体情况如下：

名称	河北临空集团有限公司
统一社会信用代码	91131000MA0CQLC38F
住所	中国（河北）自由贸易试验区大兴机场片区廊坊市临空经济区科创基地 2001
负责人	耿少林
赋码机关	廊坊市市场监督管理局

公司经营范围包括：园区基础设施和公用设施建设，工程项目管理，房地产开发、销售，物业管理服务，房屋租赁，机械设备租赁，会议服务，企业管理服务等。

4、项目授权建设主体

廊坊临空经济区 28 个村街航空物流区（四期）棚户区改造项目授权建设主体是廊坊临空房地产开发有限公司，具体情况如下：

名称	廊坊临空房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91131000MA0F44QQ1W
住所	中国（河北）自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地 2199
负责人	郭广生
赋码机关	廊坊市市场监督管理局

经营范围：

房地产开发、销售；房地产经纪服务；房屋租赁；房地产信息咨询（中介除外）；物业管理；停车场管理服务；组织文化艺术交流活动；会议及展览展示服务；企业形象策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）项目列入规划情况

本项目已列入政府部门预算管理，已经通过北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）公共服务局批复可行性研究报告。

（三）事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性、公益性

（1）项目的必要性。

搞好棚户区改造是社会主义新农村建设的重要内容，直接关系到广大农民群众居住条件的改善和生活质量的提升，因此，棚户区改造项目建设具有重大意义。

1) 棚户区改造体现了社会的公平与公正

棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

2) 棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌

棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为城市靓丽的风景。

3) 棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用

集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资

源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

4) 棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。

棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

5) 棚户区改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。

棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

综上所述，本项目的建设是十分必要的。

（2）项目的公益性。

公益性项目是以谋求社会效应为目的，具有一般规模大，投资多，受益面宽，服务年限长，影响深远等特点的投资项目。现阶段关于公益性项目的解释有两种，分为广义和狭义。

广义的公益性项目是指为社会大众或社会中某些人口群体的利益而实施的项目，即包括政府部门发起实施的农业、环保、水利、教育、交通等项目，也包括民间组织发起实施的扶贫、妇女儿童发展等项目。狭义的公益性项目是有民间组织发起的，他利用民间资源为某些群体谋求利益，创

造社会效应。本项目具有公益性的特征，属于公益性项目。

2、项目投资合规性与项目成熟度

（1）项目投资符合相关规定。目前已完成前期工作，包括项目建议书编制、可行性研究报告及论证、前期规划和设计。本项目严格按照国家相关法律法规履行基本建设程序，并取得相关审批文件。具体批复文件如下：

1）已获得廊坊临空经济区 28 个村街航空物流区（四期）棚户区改造项目可行性研究报告及批复；

2）已获得廊坊临空经济区 28 个村街航空物流区（四期）棚户区改造项目项目建议书及批复；

3）已获得河北省住房和城乡建设厅关于将北京大兴国际机场临空经济区廊坊片区 39 个项目纳入河北省棚改储备计划的确认函；

4）《廊坊市人民政府专题会议纪要》第 9 号；

5）北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会关于同意开展廊坊临空经济区 29 个村街回迁安置项目前期工作的函。

（2）项目成熟度较高。

项目建设周期为 2023 年 1 月-2026 年 12 月。

3、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源和到位可行性较高。项目总投资 844738.86 万元，根据北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）公共服务局《关于廊坊临空经济区 28 个

村街航空物流区（四期）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》项目资金来源为财政资金。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

项目以专项收益（社区配套用房出租收入，停车物业管理费收入，广告位出租收入及腾空土地出让收入）偿还地方政府的专项债券。

5、绩效目标合理性

本项目绩效目标为：

航空物流区（四期）棚户区改造项目建设 6112 套安置房，安置房建设用地面积 544.86 亩，可腾空面积 2124.42 亩。项目总用地面积 363242.50 平方米，总建筑面积 1049918.51 平方米，其中，地上总建筑面积 710071.78 平方米（其中：住宅 611083.66 平方米、配套设施 39514.62 平方米、坡道风井 4158.32 平方米、社区配套用房 55315.18 平方米），地下总建筑面积 339846.73 平方米（其中：车库建筑面积 279062.66 平方米，地下室建筑面积 60784.07 平方米）。项目共建设回迁安置房 6112 套。项目预留 597 个广告位。回迁安置房配套道路工程全长 5.81 公里。

河北省政府专项债券项目绩效目标表（参考）

填报单位：（盖章）北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会

单位：万元

项目名称	廊坊临空经济区 28 个村街航空物流区（四期）棚户区改造项目	地债系统编码		发改委审批监管平台代码	2301-131098-89-01-43 9239
项目主管部门	北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会			统一社会信用代码	11131000MB1D805342
项目实施主体	北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会			统一社会信用代码	11131000MB1D805342

项目负责人				联系电话	
项目资金	投资总额：844738.86				
（万元）	一、政府专项债券资金：359200				
	二、其他资金：485538.86				
债券资金用途	廊坊临空经济区 28 个村街航空物流区（四期）棚户区改造项目建设				
绩效目标	航空物流区（四期）棚户区改造项目建设 6112 套安置房，安置房建设用地面积 544.86 亩，可腾空面积 2124.42 亩。项目总用地面积 363242.50 平方米，总建筑面积 1049918.51 平方米，其中，地上总建筑面积 710071.78 平方米（其中：住宅 611083.66 平方米、配套设施 39514.62 平方米、坡道风井 4158.32 平方米、社区配套用房 55315.18 平方米），地下总建筑面积 339846.73 平方米（其中：车库建筑面积 279062.66 平方米，地下室建筑面积 60784.07 平方米）。项目共建设回迁安置房 6112 套。项目预留 597 个广告位。回迁安置房配套道路工程全长 5.81 公里。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	指标值确认依据
	产出指标	数量指标	指标 1：安置房	611083.66 平方米，6112 套	项目可研报告
			指标 2：配套设施	39514.62 平方米	项目可研报告
			指标 3：坡道风井	4158.32 平方米	项目可研报告
			指标 4：配套商业	55315.18 平方米	项目可研报告
			指标 5：车库	279062.66 平方米	项目可研报告
			指标 6：地下室	60784.07 平方米	项目可研报告
			指标 7：配套道路及配套工程	5.81 公里	项目可研报告
		质量指标	指标 1：项目建设验收通过率	100%	项目立项文件
			指标 2：项目建设质量情况	合格	项目立项文件
		时效指标	指标 1：建设工期	2023 年 1 月-2026 年 12 月	项目立项文件
		成本指标	指标 1：项目建设成本	844738.86 万元	项目实施方案
	绩效指标	经济效益指标	指标 1：项目专项收益	1123766.68 万元	项目实施方案
		社会效益指标	指标 1：善人居住房条件	得到改善	项目立项文件
		还本付息指标	指标 1：359200 万元债券本息	526267.84 万元	项目实施方案
			指标 2：还款来源	项目专项收益	项目实施方案
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	指标 1：周边群众满意度	≥82%	调查问卷

6、绩效评估结论

评估工作组从项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点等七个方面对廊坊临空经济区 28 个村街航空物流区（四期）棚户区改造项目进行综合分析后，结论如下：

(1) 依据中发〔2018〕34 号文的规定，北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会组织实施，北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会是合法主体。

(2) 依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43 号）等政府专项债券政策文件，符合收益性、公益性要求。

(3) 依据《河北省人民政府办公厅关于印发〈河北省政府性债务风险应急处置预案〉的通知》（冀政办字〔2017〕27 号）等相关文件要求符合风险控制。

(4) 依据《中华人民共和国会计法》《审计法》会计准则 3111 号文件，预测利润合理、准确、依据假设合理充分，覆盖倍数合理。

(5) 依据财政部绩效评价相关文件要求，绩效目标准确合理，实现具有

可行性。

(6) 项目具有持续性，连续性，必要性，符合国家京津冀协同发展和雄安新区战略。同时委托运营。

(7) 项目实施已经经过土地、发改等职能部门审批，符合项目施要素。

(8) 项目资金方案符合投资条例要求、合理规范。

(9) 廊坊临空经济区 28 个村街航空物流区（四期）棚户区改造项目事前绩效评价等级为“优秀”。对该项目“予以支持”申请政府专项债券资金。

（四）项目所在区域情况

廊坊市，河北省辖地级市，位于河北省中部偏东，北临首都北京，东交天津，南接沧州，西连保定，地处京津冀城市群核心地带、环渤海腹地。廊坊市辖两个区、两个县级市及六个县，总面积 6429 平方千米。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，廊坊市常住人口为 5464087 人，占河北省总人口比 7.32%，较 2010 年上升 1.25%，过去的十年人口增加逾百万，增速河北第一。

根据廊坊市政府工作报告，2021 年廊坊市固定资产投资增长 5.4%、一般公共预算收入增长 8.4%、规模以上工业增加值增长 8.3%、社会消费品零售总额增长 5.5%、实际利用外资增长 40.1%、外贸进出口总值增长 29.8%，预计地区生产总值增长 7%左右、全体居民人均可支配收入增长 8%左右。一般公共预算收入、外贸进出口、全体居民人均可支配收入总量和固定资产

投资、规模以上工业增加值、实际利用外资增速均居全省前列；税收占一般公共预算收入比重、余额存贷比均居全省第 1 位。

二、项目投资规模、计划及资金方案

（一）项目建设投资方案

1、投资方案的编制依据及原则。

（1）《河北省建设项目概算其他费用定额》（2018 年）；

（2）《廊坊市造价管理与信息》（2022 年第 5 期）；

（3）《河北省建筑工程概算定额》（2018 版）；

（4）《河北省安装工程概算定额》（2018 版）；

（5）其他费用根据《河北省建设项目概算其他费用定额》以及相关规定，按《进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299 号）计取，并结合项目实际需要估算；

（6）类似工程技术经济指标。

2、项目总投资

本项目计划总投资 844738.86 万元，其中：工程费用 520722.49 万元，占总投资的 61.7%；工程建设其他费用 261443.12 万元，占总投资的 30.9%；预备费 62573.25 万元，占总投资的 7.4%。资金来源为财政资金。

总投资估算详见下表：

投资估算表（一）

专项债券项目基本情况表				廊坊临空经济区 28 个村街航空物流区（四期）棚户区改造项目			
列入国家重大战略的相关文件名称和主要描述							
是否列入省十四五规划的相关文件名称和主要描述							
是否列入省行业主管部门重点工作的相关文件名称和主要描述							
列入本级政府或部门重点项目的决策过程和主要描述				本项目已经过党工委会议审议,已经通过北京大兴国际机场临空经济区(廊坊)公共服务局批复可行性研究报告。			
所属区划名称	河北省廊坊市		立项单位	北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会			
项目申请专项债券支持领域	棚户区改造	项目总投资	84.4739 亿元	申请使用专项债券资金	35.92 亿元	是否续发行项目	是
项目全部建设内容	航空物流区（四期）棚户区改造项目建设 6112 套安置房，安置房建设用地面积 544.86 亩，可腾空面积 2124.42 亩。项目总用地面积 363242.50 平方米，总建筑面积 1049918.51 平方米，其中，地上总建筑面积 710071.78 平方米（其中：住宅 611083.66 平方米、配套设施 39514.62 平方米、坡道风井 4158.32 平方米、社区配套用房 55315.18 平方米），地下总建筑面积 339846.73 平方米（其中：车库建筑面积 279062.66 平方米，地下室建筑面积 60784.07 平方米）。项目共建设回迁安置房 6112 套。项目预留 597 个广告位。回迁安置房配套道路工程全长 5.81 公里。						
主要建设内容	建设内容	改造					
		建设数量	建设数量单位		投资金额		
一	工程费用				520722.49		
1	土建工程	1049918.51	平方米		391564.53		
1.1	地上建筑	710071.78	平方米		255625.84		
1.2	地下建筑	339846.73	平方米		135938.69		
2	室外工程				15662.58		
3	回迁区配套道路工程	5.81	公里		113495.38		
二	工程建设其他费用				261443.12		
1	土地费用				238256.77		
2	项目前期咨询费用				394.04		
3	环境影响评价费				36.70		
4	项目建设管理费				2622.89		

5	勘察费				1249.73
6	设计费				7323.58
7	招标费代理服务费				154.97
8	施工图审查费				380.82
9	工程监理费				2424.58
10	工程造价咨询费				1255.58
11	临时设施费				2082.89
12	工程保险费				1562.17
13	绿色节能评估报告费				157.49
14	材料检验检测费				2499.46
15	安全设施费				1041.44
三	预备费				62573.25
四	总投资				844738.86
项目收益点	收益点名称	此列填收入标准，或提供可供参考的收入依据。	此列填债券存续期内，年平均收入金额。计量单位使用亿元。	此列填债券存续期该项收入合计	—— —— ——
1	社区配套用房出租收入		0.6250 亿元	19.3748 亿元	
2	广告位出租收入		0.2218 亿元	6.8747 亿元	
3	物业停车位管理费收入		0.0442 亿元	1.3717 亿元	
融资收益保障倍数测算过程及结果	2.14	——		——	——

投资估算表（二）

序号	工程或费用名称	估算（万元）	百分比
一	工程费	520722.49	61.7%
二	工程建设其他费	261443.12	30.9%
三	预备费	62573.25	7.4%

四	总投资	844738.86	100.00%
---	-----	-----------	---------

（二）资金筹措方案

1、项目资金来源

本项目总投资为 844738.86 万元，总体需申报新增专项债券资金 359200 万元，占总投资的 42.52%，财政资金 485538.86 万元，占总投资的 57.48%，2023 年 9 月 27 日河北省财政厅关于调整部分新增政府专项债券资金用途的公告调整的 209200 万元专项债券资金，2025 年申请政府专项债券 21600 万元，剩余债券按计划申请。符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26 号）等有关规定要求。

项目资金来源情况

资金来源	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	844738.86	100.00%	
一、资本金	485538.86	57.48%	
（一）自有资金	485538.86	57.48%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金(不含用作资本金部分)	359200.00	42.52%	
（一）已发行专项债券	209200.00	24.76%	
（二）本期拟发行专项债券	21600.00	2.56%	
（三）后续拟发行专项债券	128400.00	15.20%	
（四）银行融资			

2、项目前期工作及实施计划

（1）已完成前期工作

1）已获得廊坊临空经济区 28 个村街航空物流区（四期）棚户区改造项目可行性研究报告及批复；

2) 已获得廊坊临空经济区 28 个村街航空物流区（四期）棚户区改造项目项目建议书及批复；

3) 已获得河北省住房和城乡建设厅关于将北京大兴国际机场临空经济区廊坊片区 39 个项目纳入河北省棚改储备计划的确认函；

4) 《廊坊市人民政府专题会议纪要》第 9 号；

5) 北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会关于同意开展廊坊临空经济区 29 个村街回迁安置项目前期工作的函。

（2）项目实施计划

项目建设周期自 2023 年 1 月-2026 年 12 月。

（三）项目资金管理方案

为落实《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）文件精神，健全规范的地方政府举债融资机制，严格执行地方政府债券资金使用规范，防范化解地方政府专项债务风险，将建立完善的资金使用管理制度，保障重点项目合理的融资需求。

1、组织建设发行债券单位相关部门应按照专项债务管理规定，确定发行专项债券规模，组织做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。主管部门、项目单位负责配合做好专项债券发行准备工作，包括制定项目收益和融资平衡方案、提供必需的项目信息等，合理评估分类发行专项债券对

应项目风险，切实履行项目管理责任。

2、资金使用决策机制每年年末确定下一年债券资金使用项目及规模，由专人负责审核项目情况，按照项目实施进度申报政府债券资金，并科学合理制定实施方案，发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模的条件下，上报上级主管部门及财政部门，在保证不突破专项债务限额及本地区专项债务限额内确定项目及资金规模。

3、专项债券资金使用办法

（1）项目资金的管理和使用坚持科学安排、合理配置、专款专用、严格监管的原则。

（2）项目主管部门需按照项目专项资金预算范围按计划合理使用，项目负责部门必须严格按照批准的项目和用途使用专项资金，不得擅自改变项目和资金用途。

（3）项目主管部门需提请有关部门组织对项目进行验收和评价，配合接受上级有关部门的检查、验收和评价工作。

（4）财务部门需要按照相关规定报批后支付专项资金，负责编制专项资金项目的资金预算、财务决算，配合审计机构对专项资金项目的竣工决算审计工作，配合相关单位接受主管部门的检查、验收和评价工作。

（5）主管部门应对专项资金实行项目管理，从项目申报、执行到完成

进行全过程的管理、监督和考核。

（6）主管部门应对专项资金的使用和管理情况进行跟踪检查，对专项资金项目目标效益进行评价。检查评价的内容包括：部门是否按批复的项目和用途使用专项资金，是否对项目进行有效的管理，是否达到预期的目标和效益，跨年度的项目是否按照总体建设计划施工以及后续工作的完成情况等。

（7）项目单位应及时向主管部门上报项目信息、项目进度；确保专项债券资金在规定时效内使用完毕，不造成资金闲置。

4、监督检查

（1）各级财政及相关主管部门应加强对政府专项债券资金使用情况等的监督检查，确保资金专款专用，督促项目单位及时将债券资金应用到项目建设中，努力提高专项债券资金的使用效率。

（2）项目单位应当严格执行政府专项债券资金管理规定，自觉接受财政部门、审计机关的监督检查，任何单位和个人不得违反债券资金使用管理的相关规定，不得阻碍财政部门、审计机关等部门的监督检查工作。

（3）在申请发行政府债券过程中，不得存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违纪行为，若有以上行为，将按照国家相关规定追究相应法律责任。

5、应急预案

严格参照《地方政府性债务风险应急处置预案》（国办函[2016]88号）

及河北省人民政府办公厅关于印发河北省政府性债务风险应急处置预案的通知（冀政办字[2017]27 号）文执行。

项目资金使用计划表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
一、资本金流入					
政府专项债券	209200		21600	128400	359200
财政资金	222438.86	263100			485538.86
合计	431638.86	263100	21600	128400	844738.86
二、资金流出					
工程费用	266075.20	162182.77	21600	70864.52	520722.49
工程建设其他费用	133590.41	81428.34		46424.37	261443.12
预备费	31973.25	19488.89		11111.11	62573.25
合计	431638.86	263100.00	21600	128400	844738.86

三、项目运营与预期收益估算

本项目建成后项目专项收入社区配套用房出租收入，停车物业管理费收入，广告位出租收入，及腾空土地出让收入。

1、项目专项收入

（1）社区配套用房出租收入

根据项目建设内容，项目建设完成后，可供出租社区配套用房面积 55315.18 平方米，社区配套用房出租率按 90% 计算，以后不再增长。根据廊坊市几周边地区商业出租价格，社区配套用房出租价格为 3 元/平方米/天，每年按 365 天计算，参考廊坊市 CPI 标准收入每年按 2% 增长，预计可实现收入 193747.83 万元。

社区配套用房出租收入测算表

单位：万元

年份	出租单价(3 元/平米/日)	出租率	建筑面积	出租租金收入
2027	3.00	0.95	55315.18	5754.16
2028	3.06	0.95	55315.18	5869.24
2029	3.12	0.95	55315.18	5986.63
2030	3.18	0.95	55315.18	6106.36
2031	3.25	0.95	55315.18	6228.49
2032	3.31	0.95	55315.18	6353.06
2033	3.38	0.95	55315.18	6480.12
2034	3.45	0.95	55315.18	6609.72
2035	3.51	0.95	55315.18	6741.92
2036	3.59	0.95	55315.18	6876.76
2037	3.66	0.95	55315.18	7014.29
2038	3.73	0.95	55315.18	7154.58
2039	3.80	0.95	55315.18	7297.67
2040	3.88	0.95	55315.18	7443.62
2041	3.96	0.95	55315.18	7592.49
2042	4.04	0.95	55315.18	7744.34
2043	4.12	0.95	55315.18	7899.23
2044	4.20	0.95	55315.18	8057.22
2045	4.28	0.95	55315.18	8218.36
2046	4.37	0.95	55315.18	8382.73
2047	4.46	0.95	55315.18	8550.38
2048	4.55	0.95	55315.18	8721.39
2049	4.64	0.95	55315.18	8895.82
2050	4.73	0.95	55315.18	9073.73
2051	4.83	0.95	55315.18	9255.21
2052	4.92	0.95	55315.18	9440.31
合计				193747.83

（2）广告位出租收入

根据项目建设内容，项目建设完成后，预计可预留广告位597个，预计出租率为90%，参考廊坊市及周边地区广告位出租价格，出租单价为3000元/月，参考廊坊市CPI标准收入每年按2%增长，预计可实现收入68747.24万元。

广告位出租收入测算表

单位：万元

年份	出租单价（3000 元/月）	出租率	广告位个数	出租租金收入
2027	3000.00	0.95	597	2041.74
2028	3060.00	0.95	597	2082.57
2029	3121.20	0.95	597	2124.23
2030	3183.62	0.95	597	2166.71
2031	3247.30	0.95	597	2210.05
2032	3312.24	0.95	597	2254.25
2033	3378.49	0.95	597	2299.33
2034	3446.06	0.95	597	2345.32
2035	3514.98	0.95	597	2392.22
2036	3585.28	0.95	597	2440.07
2037	3656.98	0.95	597	2488.87
2038	3730.12	0.95	597	2538.65
2039	3804.73	0.95	597	2589.42
2040	3880.82	0.95	597	2641.21
2041	3958.44	0.95	597	2694.03
2042	4037.61	0.95	597	2747.91
2043	4118.36	0.95	597	2802.87
2044	4200.72	0.95	597	2858.93
2045	4284.74	0.95	597	2916.11
2046	4370.43	0.95	597	2974.43
2047	4457.84	0.95	597	3033.92
2048	4547.00	0.95	597	3094.60
2049	4637.94	0.95	597	3156.49
2050	4730.70	0.95	597	3219.62
2051	4825.31	0.95	597	3284.01
2052	4921.82	0.95	597	3349.69
合计				68747.24

（3）物业停车管理费收入

根据项目建设内容，项目建设完成后，停车位个数 7147 个，参考廊坊市物业管理办法，参考廊坊市及周边小区物业停车管理费收取价格，每个停车位按 600 元/年收取停车管理费，预计出租率为 90%，结合廊坊市 CPI

标准，按 2% 增长，停车管理费收入 13716.82 万元。

物业停车管理费收入测算表

单位：万元

年份	停车管理费(600 元/年)	缴费率	停车位个数	停车管理费收入
2027	600.00	0.95	7147	407.38
2028	612.00	0.95	7147	415.53
2029	624.24	0.95	7147	423.84
2030	636.72	0.95	7147	432.31
2031	649.46	0.95	7147	440.96
2032	662.45	0.95	7147	449.78
2033	675.70	0.95	7147	458.77
2034	689.21	0.95	7147	467.95
2035	703.00	0.95	7147	477.31
2036	717.06	0.95	7147	486.86
2037	731.40	0.95	7147	496.59
2038	746.02	0.95	7147	506.52
2039	760.95	0.95	7147	516.66
2040	776.16	0.95	7147	526.99
2041	791.69	0.95	7147	537.53
2042	807.52	0.95	7147	548.28
2043	823.67	0.95	7147	559.24
2044	840.14	0.95	7147	570.43
2045	856.95	0.95	7147	581.84
2046	874.09	0.95	7147	593.47
2047	891.57	0.95	7147	605.34
2048	909.40	0.95	7147	617.45
2049	927.59	0.95	7147	629.80
2050	946.14	0.95	7147	642.40
2051	965.06	0.95	7147	655.24
2052	984.36	0.95	7147	668.35
合计				13716.82

综上所述，项目专项收入共计 276211.89 万元，具体收入如下表：

项目专项收入测算表

单位：万元

年份	配套商业出租收入	广告位出租收入	物业停车管理费收入	收入合计
2027 年	5754.16	2041.74	407.38	8203.28
2028 年	5869.24	2082.57	415.53	8367.35
2029 年	5986.63	2124.23	423.84	8534.69
2030 年	6106.36	2166.71	432.31	8705.39
2031 年	6228.49	2210.05	440.96	8879.49
2032 年	6353.06	2254.25	449.78	9057.08
2033 年	6480.12	2299.33	458.77	9238.23
2034 年	6609.72	2345.32	467.95	9422.99
2035 年	6741.92	2392.22	477.31	9611.45
2036 年	6876.76	2440.07	486.86	9803.68
2037 年	7014.29	2488.87	496.59	9999.75
2038 年	7154.58	2538.65	506.52	10199.75
2039 年	7297.67	2589.42	516.66	10403.74
2040 年	7443.62	2641.21	526.99	10611.82
2041 年	7592.49	2694.03	537.53	10824.05
2042 年	7744.34	2747.91	548.28	11040.54
2043 年	7899.23	2802.87	559.24	11261.35
2044 年	8057.22	2858.93	570.43	11486.57
2045 年	8218.36	2916.11	581.84	11716.30
2046 年	8382.73	2974.43	593.47	11950.63
2047 年	8550.38	3033.92	605.34	12189.64
2048 年	8721.39	3094.60	617.45	12433.44
2049 年	8895.82	3156.49	629.80	12682.11
2050 年	9073.73	3219.62	642.40	12935.75
2051 年	9255.21	3284.01	655.24	13194.46
2052 年	9440.31	3349.69	668.35	13458.35
合计	193747.83	68747.24	13716.82	276211.89

2、项目运营成本

（1）社区配套用房出租成本

社区配套用房出租成本主要为工资及福利按收入的 10% 计算，维护维修费按收入的 20%，社区配套用房出租税费为 9%，预计可实现成本 75561.65 万元。

社区配套用房出租成本

单位：万元

年份	税费（9%）	工资及福利（收入10%）	维护费（收入20%）	小计
2027	517.87	575.42	1150.83	2244.12
2028	528.23	586.92	1173.85	2289.01
2029	538.80	598.66	1197.33	2334.79
2030	549.57	610.64	1221.27	2381.48
2031	560.56	622.85	1245.70	2429.11
2032	571.78	635.31	1270.61	2477.69
2033	583.21	648.01	1296.02	2527.25
2034	594.88	660.97	1321.94	2577.79
2035	606.77	674.19	1348.38	2629.35
2036	618.91	687.68	1375.35	2681.93
2037	631.29	701.43	1402.86	2735.57
2038	643.91	715.46	1430.92	2790.28
2039	656.79	729.77	1459.53	2846.09
2040	669.93	744.36	1488.72	2903.01
2041	683.32	759.25	1518.50	2961.07
2042	696.99	774.43	1548.87	3020.29
2043	710.93	789.92	1579.85	3080.70
2044	725.15	805.72	1611.44	3142.31
2045	739.65	821.84	1643.67	3205.16
2046	754.45	838.27	1676.55	3269.26
2047	769.53	855.04	1710.08	3334.65
2048	784.93	872.14	1744.28	3401.34
2049	800.62	889.58	1779.16	3469.37
2050	816.64	907.37	1814.75	3538.76
2051	832.97	925.52	1851.04	3609.53
2052	849.63	944.03	1888.06	3681.72
合计	17437.30	19374.78	38749.57	75561.65

(2) 广告位出租成本

广告位出租成本主要为工资及福利按收入的 10% 计算，维护维修费按收入的 20%，广告位出租税费为 9%，预计可实现成本 26811.42 万元。

广告位出租成本

单位：万元

年份	税费（9%）	工资及福利（收入10%）	维护费（收入20%）	小计
2027	183.76	204.17	408.35	796.28
2028	187.43	208.26	416.51	812.20
2029	191.18	212.42	424.85	828.45
2030	195.00	216.67	433.34	845.02
2031	198.90	221.00	442.01	861.92
2032	202.88	225.42	450.85	879.16
2033	206.94	229.93	459.87	896.74
2034	211.08	234.53	469.06	914.67
2035	215.30	239.22	478.44	932.97
2036	219.61	244.01	488.01	951.63
2037	224.00	248.89	497.77	970.66
2038	228.48	253.86	507.73	990.07
2039	233.05	258.94	517.88	1009.87
2040	237.71	264.12	528.24	1030.07
2041	242.46	269.40	538.81	1050.67
2042	247.31	274.79	549.58	1071.69
2043	252.26	280.29	560.57	1093.12
2044	257.30	285.89	571.79	1114.98
2045	262.45	291.61	583.22	1137.28
2046	267.70	297.44	594.89	1160.03
2047	273.05	303.39	606.78	1183.23
2048	278.51	309.46	618.92	1206.89
2049	284.08	315.65	631.30	1231.03
2050	289.77	321.96	643.92	1255.65
2051	295.56	328.40	656.80	1280.76
2052	301.47	334.97	669.94	1306.38
合计	6187.25	6874.72	13749.45	26811.42

（3）物业停车管理费成本

工资及福利按收入的 10% 计算，维护维修费按收入的 20%，停车管理费税费为 6%，预计可实现成本 4938.06 万元。

测算成本及税费如下表

单位：万元

年份	税费（6%）	工资及福利（收入10%）	维护费（收入20%）	小计
2027	24.44	40.74	81.48	146.66
2028	24.93	41.55	83.11	149.59
2029	25.43	42.38	84.77	152.58
2030	25.94	43.23	86.46	155.63
2031	26.46	44.10	88.19	158.75
2032	26.99	44.98	89.96	161.92
2033	27.53	45.88	91.75	165.16
2034	28.08	46.80	93.59	168.46
2035	28.64	47.73	95.46	171.83
2036	29.21	48.69	97.37	175.27
2037	29.80	49.66	99.32	178.77
2038	30.39	50.65	101.30	182.35
2039	31.00	51.67	103.33	186.00
2040	31.62	52.70	105.40	189.72
2041	32.25	53.75	107.51	193.51
2042	32.90	54.83	109.66	197.38
2043	33.55	55.92	111.85	201.33
2044	34.23	57.04	114.09	205.35
2045	34.91	58.18	116.37	209.46
2046	35.61	59.35	118.69	213.65
2047	36.32	60.53	121.07	217.92
2048	37.05	61.75	123.49	222.28
2049	37.79	62.98	125.96	226.73
2050	38.54	64.24	128.48	231.26
2051	39.31	65.52	131.05	235.89
2052	40.10	66.83	133.67	240.61
合计	823.01	1371.68	2743.36	4938.06

综上所述，项目专项成本共计 107311.13 万元，具体如下表：

项目专项成本测算表

单位：万元

年份	配套商业出租成本	广告位出租成本	物业停车管理费成本	成本合计
2027 年	2244.12	796.28	146.66	3187.06

2028 年	2289.01	812.20	149.59	3250.80
2029 年	2334.79	828.45	152.58	3315.82
2030 年	2381.48	845.02	155.63	3382.13
2031 年	2429.11	861.92	158.75	3449.77
2032 年	2477.69	879.16	161.92	3518.77
2033 年	2527.25	896.74	165.16	3589.15
2034 年	2577.79	914.67	168.46	3660.93
2035 年	2629.35	932.97	171.83	3734.15
2036 年	2681.93	951.63	175.27	3808.83
2037 年	2735.57	970.66	178.77	3885.01
2038 年	2790.28	990.07	182.35	3962.71
2039 年	2846.09	1009.87	186.00	4041.96
2040 年	2903.01	1030.07	189.72	4122.80
2041 年	2961.07	1050.67	193.51	4205.26
2042 年	3020.29	1071.69	197.38	4289.36
2043 年	3080.70	1093.12	201.33	4375.15
2044 年	3142.31	1114.98	205.35	4462.65
2045 年	3205.16	1137.28	209.46	4551.90
2046 年	3269.26	1160.03	213.65	4642.94
2047 年	3334.65	1183.23	217.92	4735.80
2048 年	3401.34	1206.89	222.28	4830.52
2049 年	3469.37	1231.03	226.73	4927.13
2050 年	3538.76	1255.65	231.26	5025.67
2051 年	3609.53	1280.76	235.89	5126.18
2052 年	3681.72	1306.38	240.61	5228.71
合计	75561.65	26811.42	4938.06	107311.13

3、项目运营收益

综合以上测算，本项目可用于偿还债券本息的项目收益为 168900.76 万元。

项目专项收益表

单位：万元

年份	项目收入	成本	收益
2027	8203.28	3187.06	5016.22
2028	8367.35	3250.80	5116.55
2029	8534.69	3315.82	5218.88
2030	8705.39	3382.13	5323.26

2031	8879.49	3449.77	5429.72
2032	9057.08	3518.77	5538.32
2033	9238.23	3589.15	5649.08
2034	9422.99	3660.93	5762.06
2035	9611.45	3734.15	5877.30
2036	9803.68	3808.83	5994.85
2037	9999.75	3885.01	6114.75
2038	10199.75	3962.71	6237.04
2039	10403.74	4041.96	6361.78
2040	10611.82	4122.80	6489.02
2041	10824.05	4205.26	6618.80
2042	11040.54	4289.36	6751.18
2043	11261.35	4375.15	6886.20
2044	11486.57	4462.65	7023.92
2045	11716.30	4551.90	7164.40
2046	11950.63	4642.94	7307.69
2047	12189.64	4735.80	7453.84
2048	12433.44	4830.52	7602.92
2049	12682.11	4927.13	7754.98
2050	12935.75	5025.67	7910.08
2051	13194.46	5126.18	8068.28
2052	13458.35	5228.71	8229.64
合计	276211.89	107311.13	168900.76

4、土地出让收入

项目拆迁广阳区东王力、古庄村、北王力、孙场村、马场村、北寺堡村、火头营、周留犊、曹留犊、齐留犊、堡上村 11 个村的棚户区改造，河北省住房和城乡建设厅已将以上 11 个村棚户区列入河北省 2020 年棚改储备计划，涉及棚户区改造村址面积 3555.07 亩，共计划改造 2019 户。航空物流区（三期）棚户区改造项目和航空物流区（四期）棚户区改造项目，共建设 8260 套安置房，安置房建设用地面积 725.67 亩，总计可腾空面积 2829.40 亩，其中航空物流区（四期）棚户区改造项目建设 6112 套安置房，

安置房建设用地面积 544.86 亩，可腾空面积 2124.42 亩。假设相关棚户区改造土地自 2024 年出让，5 年内按计划出让完毕。按照保守性原则土地挂牌交易收入，以自 2023 年土地交易价格平均值 413 万元/亩为基础，按廊坊市 GDP7%预测土地价格增长速度测算相关土地收益情况如下：

2022 年出让土地价格出让成交案例

出让编号：廊临空2022-11号，
出让面积：46.2521亩，
每亩成交价：414.90万元，
成交总价款：19190万元，
竞得人：廊坊临空房地产开发建设有限公司；

出让编号：廊临空2022-29号，
出让面积：19.143亩，
每亩成交价：416.3402万元，
成交总价款：7970万元，
竞得人：新奥（廊坊临空自贸区）天然气销售有限公司；

出让编号：廊临空2022-25号，
出让面积：64.573亩，
每亩成交价：437.7991万元，
成交总价款：28270万元，
竞得人：中铁建投廊坊开发建设有限公司；

出让编号：廊临空2022-24号，
出让面积：16.838亩，
每亩成交价：428.1981万元，
成交总价款：7210万元，
竞得人：廊坊临空房地产开发建设有限公司。

廊坊市商住用地六年均衡价格预测表

单位：万元

年份	年度	单价（增长率 7%）
1	2023	413.00
2	2024	441.91
3	2025	472.84
4	2026	505.94
5	2027	541.36
6	2028	579.25

由廊坊市政府报人大及上级政府依据河北省土地相关政策，地块收储后为商住用地，从 2024 年五年共计出让 2124.42 亩土地，土地出让金净收入作为本项目不足部分的弥补。依照国家相关文件及政策本土地块计提基金为下表：

土地收益计提基金比重表

项目	所占土地出让收入比重
保障房建设资金	5.00%
国有土地收益基金	5.00%
铁路建设费	3.00%
农业土地开发	0.08%
失地农民养老保险	0.50%
轨道交通专项资金	3.36%
失地农民风险基金	0.66%
教育资金	1.31%
农田水利建设资金	1.31%

合计	20.21%
----	--------

本项目共腾空土地 2124.42 亩，土地出让收入为 1221154.64 万元，扣除土地区片价 24430.83 万元及土地计提基金 241857.88 万元，土地出让收益为 954865.93 万元。

年度	土地出让单价	土地出让亩数	土地出让收入	土地区片价	计提基金金额	土地出让收益
2023	413.00		0.00			0.00
2024	441.91	30.00	13257.30	345.00	2609.58	10302.72
2025	472.84	24.00	11348.25	276.00	2237.70	8834.55
2026	505.94	22.00	11130.74	253.00	2198.39	8679.35
2027	541.36	30.00	16240.76	345.00	3212.53	12683.23
2028	579.25	2018.42	1169177.59	23211.83	231599.68	914366.08
合计	508.26	2124.42	1221154.64	24430.83	241857.88	954865.93

四、项目融资与收益平衡财务评估

本项目总投资 844738.86 万元，已申请地方政府专项债券资金 209200 万元，2025 年计划申请地方政府专项债券资金 21600 万元，剩余债券按计划申请。

（一）融资成本测算

本项目计划申请专项债券资金 359200 万元，2023 年 9 月 27 日河北省财政厅关于调整部分新增政府专项债券资金用途的公告调整的 209200 万元专项债券资金，债券期限 30 年，债券利率 3.36%，剩余年限为 29 年。本项目发行专项债券资金 209200 万元应还本付息情况如下：

已发行政府专项债券资金 209200 万元应付本息表

年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023	-	209,200.00		209,200.00	3,514.56	3,514.56
2024	209,200.00			209,200.00	7,029.12	7,029.12
2025	209,200.00			209,200.00	7,029.12	7,029.12

2026	209,200.00			209,200.00	7,029.12	7,029.12
2027	209,200.00			209,200.00	7,029.12	7,029.12
2028	209,200.00			209,200.00	7,029.12	7,029.12
2029	209,200.00			209,200.00	7,029.12	7,029.12
2030	209,200.00			209,200.00	7,029.12	7,029.12
2031	209,200.00			209,200.00	7,029.12	7,029.12
2032	209,200.00			209,200.00	7,029.12	7,029.12
2033	209,200.00		10,460.00	198,740.00	6,853.39	17,313.39
2034	198,740.00		10,460.00	188,280.00	6,501.94	16,961.94
2035	188,280.00		10,460.00	177,820.00	6,150.48	16,610.48
2036	177,820.00		10,460.00	167,360.00	5,799.02	16,259.02
2037	167,360.00		10,460.00	156,900.00	5,447.57	15,907.57
2038	156,900.00		10,460.00	146,440.00	5,096.11	15,556.11
2039	146,440.00		10,460.00	135,980.00	4,744.66	15,204.66
2040	135,980.00		10,460.00	125,520.00	4,393.20	14,853.20
2041	125,520.00		10,460.00	115,060.00	4,041.74	14,501.74
2042	115,060.00		10,460.00	104,600.00	3,690.29	14,150.29
2043	104,600.00		10,460.00	94,140.00	3,338.83	13,798.83
2044	94,140.00		10,460.00	83,680.00	2,987.38	13,447.38
2045	83,680.00		10,460.00	73,220.00	2,635.92	13,095.92
2046	73,220.00		10,460.00	62,760.00	2,284.46	12,744.46
2047	62,760.00		10,460.00	52,300.00	1,933.01	12,393.01
2048	52,300.00		10,460.00	41,840.00	1,581.55	12,041.55
2049	41,840.00		10,460.00	31,380.00	1,230.10	11,690.10
2050	31,380.00		10,460.00	20,920.00	878.64	11,338.64
2051	20,920.00		10,460.00	10,460.00	527.18	10,987.18
2052	10,460.00		10,460.00	-	175.73	10,635.73
合计			209,200.00		137,067.84	346,267.84

本项目计划于 2025 年申请专项债券 21600 万元，债券债券期限为 5 年，参照国家专项债发行利率及其他费用综合权衡考虑，假设融资综合利率 4%，利息按半年支付，本金到期一次性偿还。2025 年本项目申请政府债券资金 21600 万元，应还本付息情况如下：

申请政府专项债券资金 21600 万元应付本息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024				0.00	0.00	0.00
2025	0.00	21600.00		21600.00		0.00
2026	21600.00			21600.00	864.00	864.00
2027	21600.00		0.00	21600.00	864.00	864.00
2028	21600.00			21600.00	864.00	864.00
2029	21600.00			21600.00	864.00	864.00
2030	21600.00		21600.00	0.00	864.00	22464.00
合计			21600.00		4320.00	25920.00

综上所述，项目申请专项债券 359200 万元应付本息情况如下：

申请政府专项债券资金 359200 万元应付本息表

单位：万元

年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023	0	209200		209200	3,514.56	3,514.56
2024	209200			209200	7,029.12	7,029.12
2025	209200	21600	0	230800	7,029.12	7,029.12
2026	230800	128400	0	359200	7,893.12	7,893.12
2027	359200		0	359200	13,029.12	13,029.12
2028	359200		0	359200	13,029.12	13,029.12
2029	359200		0	359200	13,029.12	13,029.12
2030	359200		21600	337600	13,029.12	34,629.12
2031	337600		128400	209200	12,165.12	140,565.12
2032	209200		0	209200	7,029.12	7,029.12
2033	209200		10460	198740	6,853.39	17,313.39
2034	198740		10460	188280	6,501.94	16,961.94
2035	188280		10460	177820	6,150.48	16,610.48
2036	177820		10460	167360	5,799.02	16,259.02
2037	167360		10460	156900	5,447.57	15,907.57
2038	156900		10460	146440	5,096.11	15,556.11
2039	146440		10460	135980	4,744.66	15,204.66
2040	135980		10460	125520	4,393.20	14,853.20
2041	125520		10460	115060	4,041.74	14,501.74
2042	115060		10460	104600	3,690.29	14,150.29
2043	104600		10460	94140	3,338.83	13,798.83
2044	94140		10460	83680	2,987.38	13,447.38

2045	83680		10460	73220	2,635.92	13,095.92
2046	73220		10460	62760	2,284.46	12,744.46
2047	62760		10460	52300	1,933.01	12,393.01
2048	52300		10460	41840	1,581.55	12,041.55
2049	41840		10460	31380	1,230.10	11,690.10
2050	31380		10460	20920	878.64	11,338.64
2051	20920		10460	10460	527.18	10,987.18
2052	10460		10460	0	175.73	10,635.73
合计			359200		167,067.84	526,267.84

（二）收益与融资平衡情况

本项目完工后预计专项收益 168900.76 万元，土地出让收益 954865.93 万元，专项收益与出让土地预计收益合计为 1123766.68 万元。

2. 收益与融资平衡情况。

通过对项目还本付息的测算：本项目专项收益 168900.76 万元，土地出让收益 954865.93 万元，专项收益与出让土地预计收益合计为 1123766.68 万元，本项目共申请政府专项债券 359200 万元本息为 526267.84 万元，由此可得本息覆盖倍数为 2.14 倍。

募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目资金总需求	项目预期净收益	融资金额	预计融资成本	项目预期收入对融资成本覆盖倍数
廊坊临空经济区 28 个村街航空物流区（四期）棚户区改造项目	844738.86	1123766.68	359200	526267.84	2.14

项目申请 359200 万元专项债券资金覆盖倍数及现金流量表

年度	借贷本息支付			项目收益			现金净流量
	本金（万元）	利息（万元）	本息合计	项目专项收益（万元）	政府基金转入（万元）	合计	
2023	0.00	3514.56	3514.56	0.00		0.00	-3514.56
2024	0.00	7029.12	7029.12	0.00	10302.72	10302.72	-240.96
2025	0.00	7029.12	7029.12	0.00	8834.55	8834.55	1564.47
2026	0.00	7893.12	7893.12	0.00	8679.35	8679.35	2350.70

2027	0.00	13029.12	13029.12	5016.22	12683.23	17699.45	7021.03
2028	0.00	13029.12	13029.12	5116.55	914366.08	919482.62	913474.54
2029	0.00	13029.12	13029.12	5218.88	0.00	5218.88	905664.29
2030	21600.00	13029.12	34629.12	5323.26	0.00	5323.26	876358.43
2031	128400.00	12165.12	140565.12	5429.72	0.00	5429.72	741223.03
2032	0.00	7029.12	7029.12	5538.32	0.00	5538.32	739732.22
2033	10460.00	6853.39	17313.39	5649.08	0.00	5649.08	728067.91
2034	10460.00	6501.94	16961.94	5762.06	0.00	5762.06	716868.04
2035	10460.00	6150.48	16610.48	5877.30	0.00	5877.30	706134.87
2036	10460.00	5799.02	16259.02	5994.85	0.00	5994.85	695870.69
2037	10460.00	5447.57	15907.57	6114.75	0.00	6114.75	686077.87
2038	10460.00	5096.11	15556.11	6237.04	0.00	6237.04	676758.80
2039	10460.00	4744.66	15204.66	6361.78	0.00	6361.78	667915.93
2040	10460.00	4393.20	14853.20	6489.02	0.00	6489.02	659551.75
2041	10460.00	4041.74	14501.74	6618.80	0.00	6618.80	651668.80
2042	10460.00	3690.29	14150.29	6751.18	0.00	6751.18	644269.69
2043	10460.00	3338.83	13798.83	6886.20	0.00	6886.20	637357.06
2044	10460.00	2987.38	13447.38	7023.92	0.00	7023.92	630933.60
2045	10460.00	2635.92	13095.92	7164.40	0.00	7164.40	625002.08
2046	10460.00	2284.46	12744.46	7307.69	0.00	7307.69	619565.31
2047	10460.00	1933.01	12393.01	7453.84	0.00	7453.84	614626.14
2048	10460.00	1581.55	12041.55	7602.92	0.00	7602.92	610187.51
2049	10460.00	1230.10	11690.10	7754.98	0.00	7754.98	606252.39
2050	10460.00	878.64	11338.64	7910.08	0.00	7910.08	602823.83
2051	10460.00	527.18	10987.18	8068.28	0.00	8068.28	599904.93
2052	10460.00	175.73	10635.73	8229.64	0.00	8229.64	597498.84
合计	359200.00	167067.84	526267.84	168900.76	954865.93	1123766.68	597498.84
覆盖倍数	2.14						

（三）项目募投平衡情况

项目类型	棚户区改造
本只专项债券用于该项目的金额	21600 万元
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0
项目简要描述	航空物流区（四期）棚户区改造项目建设 6112 套安置房，安置房建设用地面积 544.86 亩，可腾空面积 2124.42 亩。项目总用地面积 363242.50 平方米，总建筑面积 1049918.51 平方米，其中，地上总建筑面积 710071.78 平方米（其中：住宅 611083.66 平方米、配套设施 39514.62 平方米、坡道风井 4158.32 平方米、社区配套用房 55315.18 平方米），

				地下总建筑面积 339846.73 平方米（其中：车库建筑面积 279062.66 平方米，地下室建筑面积 60784.07 平方米）。项目共建设回迁安置房 6112 套。项目预留 597 个广告位。回迁安置房配套道路工程全长 5.81 公里。					
项目建设期				2023 年 1 月-2026 年 12 月					
项目运营期				2026 年-2052 年					
债券存续期内项目总投资				844738.86 万元					
其中：不含专项债券的项目资本金				485538.86 万元					
专项债券融资				359200 万元					
其他债务融资									
项目分年融资计划									
				2021 年	2022 年	2023 年	2025 年	2026 年	
专项债券融资						209200 万元	21600 万元	128400 万元	
其他债务融资									
债券存续期内总收益				1123766.68 万元					
债券存续期内项目分年收益									
2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
		10302.72	8834.55	8679.35	17699.45	919482.62	5218.88	5323.26	5429.72
2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
5538.32	5649.08	5762.06	5877.30	5994.85	6114.75	6237.04	6361.78	6489.02	6618.80
2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
6751.18	6886.20	7023.92	7164.40	7307.69	7453.84	7602.92	7754.98	7910.08	8068.28
2052 年									
8229.64									
						债券存续期内项目总收益/项目总投资			1.33
债券存续期内项目总债务融资本息				526267.84		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息			2.14
债券存续期内项目总债务融资本金				359200		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金			3.13
债券存续期内项目总债务融资本息				526267.84		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息			2.14
债券存续期内项目总地方债券融资本金				359200		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金			3.13
项目收益预测依据				本项目以项目可研报告作为项目收益预测					

五、项目风险评估及控制措施

（一）风险评估情况

1、财务风险：根据廊坊市政府出具的相关数据，经过考察目前市场情况，依据相关政策和市场情况，依据廊坊市 GDP，本项目可实现项目收益

1123766.68 万元，募投项目申请 359200 万元债券本息合计 526267.84 万元，覆盖本息倍数为 2.14 倍，足以覆盖债券本息，实现偿债来源与融资自求平衡。但是，受城市总体规划、市场或经济因素等因素的影响，募投项目专项收益无法按照预期实现，进而影响偿债资金到位时间的提前或滞后。

2、管理风险：各级财政部门按照债券管理等有关政策对本项目债券的发行和使用进行管理和监督，全程监管债券资金到位至债券拨付项目用款单位的程序，定期检查债券资金的使用情况。

3、政策风险：本项目实施过程中，可能会因为法律法规、国家政策等调整，从而对项目实施、手续办理等产生不确定性风险。

（二）风险控制措施

1、考虑募投项目由北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会按照专项债券资金管理要求，保证募投项目预计可支配收益将优先用于专项债券本息偿付。

2、如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预【2017】89 号)规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（三）敏感性分析

通过对债券存续期内影响偿债覆盖率的因素预测，不确定因素为项目

专项收益，以本息偿债覆盖率为目标值，不考虑净现金流量折现的情况下，对不确定因素做敏感性分析。不确定因素的变更范围预计在（-10%—10%）。具体分析如下表：

本息覆盖倍数及敏感性分析表

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0	5%	10%
土地出让收益与项目专项收益	1011390.01	1067578.35	1123766.68	1179955.02	1236143.35
债券还本付息额	526267.84	526267.84	526267.84	526267.84	526267.84
债券本息覆盖率	1.92	2.03	2.14	2.24	2.35

六、投资者保护措施（还款保障计划）

本期专项债券募集资金投资项目的收益与募集项目成本的覆盖倍数 2.14 倍，因此项目专项收预期可支配收益能够合理保障偿还本期债券的本金和利息，实现偿债来源与融资自求平衡。

如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施完善相关制度，有效防范地方金融债务风险，实现可支配的项目收益，缓解偿债压力。此外，还将积极推进专项债券债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险，并严格储备资金和债券资金管理，合理控制债务规模，用于政府性债务风险总

体可控。

七、信息披露计划及主管部门责任

（一）信息披露计划

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预[2018]209号）规定，《财政部关于印发〈地方政府债券信息公开平台管理办法〉的通知》财预〔2021〕5号，区分财政部门、行业主管部门和项目单位，明确披露时间及披露内容。披露时间及文件内容具体如下：

- 1、每期债券发行日五个工作日之前披露专项债券发行基本信息。
- 2、每期债券发行结束当日披露专项债券发行结果。
- 3、每期债券每个付息日五个工作日之前披露专项债券付息公告。
- 4、每期债券兑付日五个工作日之前披露专项债券还本付息公告。
- 5、每期债券存续期内随时披露内容可能影响到本次专项债券按期足额兑付的重大事项随时披露。

（二）主管部门责任

主管部门要组织项目单位做好项目建设期限规划、投资计划、收益和融资测算等工作，确保项目收益与融资平衡；组织项目单位做好债券发行准备工作，项目单位要真实、准确、合规、完整编制资料；要组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；要组织规范使用债券资金，加强监

督管理，资金要用于所对应的项目，尽快形成实务工作量，确保债券资金按有关要求完全支出；要组织做好债券资金对应项目的资产登记、日常统计和动态监控等，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，按要求做好会计核算管理，要紧改变使用用途，不得用于质押、抵押；要组织做好债券相关信息公开及其他债券管理相关工作。

（三）资产管理方案

按照国家和省国有资产管理的有关政策，项目主管单位按照相应法律法规制定本项目资产管理制度和资产方案实施资产管理。具体管理内容如下：

主管部门的职责：

- 1、随时掌握固定资产的使用状况。
- 2、负责监督配合使用单位做好设备的使用和维护，确保设备完好提高利用率，并定期组织设备的清点，保证账、卡、物三相符。
- 3、负责固定资产的管理，搞好固定资产的分类，统一编号，建立固定资产档案，登记账卡，负责审批并办理验收、调拨、报废、封存、启用等事项。
- 4、根据使用部门的使用情况，组织编制设备大中修维修计划，按期编报设备更新计划。
- 5、严肃财经纪律，对违反固定资产管理制度，擅自赠送、变卖、拆除固定资产的行为和破坏固定资产的现象，要严格追查责任，视情节给予处

罚。

6、各固定资产使用部门负责本单位的设备管理工作，应设置专职或兼职的设备管理员，各生产班组要设置工人设备管理员，每台设备要明确使用、保管、维护的责任者。

7、严格执行技术操作规程和维护保养制度，确保设备得完好、清洁、润滑和安全使用。

8、建立固定资产明细账，固定资产的领用、调出、报废必须经主管部门及总经理批准，未经批准，不得擅自调动、报废，更不能自行外借和变卖。

北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会

2024 年 12 月 31 日